

المعيار المحاسبي الدولي ١٧ / عقود الإيجار/

Leases IAS17

الهدف من المعيار

نطاق التطبيق:

تعريف المصطلحات الرئيسية:

تصنيف عقود الإيجار:

عقود الإيجار في البيانات المالية للمستأجرين:

عقود الإيجار التمويلي:

عقود الإيجار التشغيلي:

عقود الإيجار في البيانات المالية للمؤجرين:

عقود الإيجار التمويلي:

عقود الإيجار التشغيلي:

عمليات البيع واِعادة الإيجار:

أمثلة وتطبيقات عملية

الهدف من المعيار :

إن هدف هذا المعيار هو تحديد المعالجة المحاسبية لعقود الإيجار في البيانات المالية للمستأجرين والمؤجرين والإفصاحات المرافقة لها.

نطاق التطبيق:

يجب تطبيق هذا المعيار في المحاسبة على كافة عقود الإيجار باستثناء ما يلي:

+ اتفاقيات الإيجار لاستكشاف أو استخدام المعادن والموارد المماثلة غير المتجددة مثل النفط والغاز الطبيعي والأخشاب.

+ اتفاقيات الترخيص الخاصة ببنود مثل الأفلام السينمائية وتسجيلات الفيديو والمسرحيات والمخطوطات والبراءات وحقوق النشر والتأليف.

لى أنه يجب عدم تطبيق هذا المعيار على القياس من قبل :

١- مستأجرو العقارات الاستثمارية المحتفظ بها بموجب عقود إيجار تمويلية - المعيار ٤٠ العقارات الاستثمارية .

٢- مؤجرو العقارات الاستثمارية المؤجرة بموجب عقود إيجار تشغيلية - المعيار ٤٠ .

٣- مستأجرو الأصول البيولوجية المحتفظ بها بموجب عقود إيجار تمويلية - المعيار ٤١ الزراعة

٤- مؤجرو الأصول البيولوجية المؤجرة بموجب عقود إيجار تشغيلية - المعيار ٤١ الزراعة

ينطبق هذا المعيار على الاتفاقيات التي تحول حق استعمال الموجودات حتى وإن طلب من المؤجر خدمات كبيرة فيما يتعلق بتشغيل أو صيانة هذه الموجودات، ومن ناحية أخرى لا ينطبق هذا المعيار على الاتفاقيات التي هي عقود للخدمات التي لا تحول حق استخدام الموجودات من طرف متعاقد إلى الطرف الآخر.

تعريف المصطلحات الرئيسية:

+ عقد الإيجار: هو اتفاقية يعطي المؤجر إلى المستأجر بموجبها حق استخدام أصل لفترة زمنية متفق عليها مقابل دفعة أو سلسلة دفعات.

+ عقد الإيجار التمويلي: هو عقد ينقل بشكل جوهري كافة المخاطر والمنافع المتعلقة بملكية أصل، وقد يتم أو لا يتم تحويل حق الملكية في نهاية الأمر.

+ عقد الإيجار التشغيلي: هو عقد إيجار عدا عن عقد الإيجار التمويلي.

عقد الإيجار غير القابل للإلغاء هو العقد الذي يمكن إلغاؤه في الحالات التالية :

- عند حدوث بند طارئ بعيد الاحتمال.

- بإذن من المؤجر.

- إذا دخل المستأجر في عقد إيجار جديد لنفس الأصل أو لأصل معادل له مع

نفس المؤجر ،

- عند قيام المستأجر بدفع مبلغ إضافي في بحيث يبدو عند بدء عقد الإيجار

أن استمراره مؤكد بشكل معقول.

بدء عقد الإيجار: هو تاريخ اتفاقية الإيجار أو التزام الأطراف بالأحكام الرئيسية لاتفاقية الإيجار أيهما أقرب.

مدة عقد الإيجار: هي الفترة غير القابلة للإلغاء التي تعاقب فيها المستأجر لاستئجار الأصل بالإضافة إلى أي فترات أخرى يكون فيها للمستأجر حق اختيار الاستمرار في استئجار الأصل مقابل دفعة أخرى أو بدونها، مع وجود التأكيد بشكل معقول عند بدء العقد أن المستأجر سوف يمارس حقه بموجب ذلك الخيار.

+ الحد الأدنى لدفعات عقد الإيجار: هي للمبالغ التي يدفعها المستأجر أو قد يُطلب منه دفعها طيلة مدة عقد الإيجار، باستثناء بدل الإيجار المحتمل وتكاليف الخدمات والضرائب التي سيقوم المؤجر بدفعها واستردادها بالإضافة إلى ما يلي:

. بالنسبة للمستأجر، أية مبالغ مضمونة من قبله أو من قبل طرف مرتبط به.

. بالنسبة للمؤجر، أي مبلغ للقيمة المتبقية مضمون له من قبل أي من:

. المستأجر، أو،

. طرف مرتبط بالمستأجر، أو

. طرف ثالث مستقل قادر مالياً على الوفاء بهذا الضمان.

على أنه إذا كان للمستأجر حق خيار شراء الأصل بسعر يتوقع أن يكون أقل بدرجة كافية من القيمة العادلة لأصل في التاريخ الذي يمكن فيه ممارسة هذا الخيار، أي عند بدء عقد الإيجار فإن الحد الأدنى من دفعات الإيجار تشمل الحد الأدنى من المبالغ المستحقة الدفع طيلة فترة الإيجار بالإضافة إلى الدفعة المطلوبة لممارسة حق الشراء هذا.

+ القيمة العادلة: هي المبلغ الذي يمكن مقابله استبدال أصل أو تسوية مطلوب بين أطراف مطلعة وراغبة في العملية على أساس تجاري بحت.

العمر الاقتصادي: هو إما:

- الفترة التي من المتوقع خلالها أن يكون الأصل قابلاً للاستعمال اقتصادياً من قبل مستخدم واحد أو أكثر، أو

- عدد وحدات الإنتاج أو الوحدات المشابهة التي يتوقع الحصول عليها من الأصل من قبل مستخدم واحد أو أكثر.

العمر النافع: هي الفترة الباقية المقدرة من بدء مدة عقد الإيجار دون أن تحددها مدة عقد الإيجار والتي يتوقع من خلالها أن تستهلك المنشأة المنشأة الاقتصادية للأصل.

القيمة المتبقية المضمونة: هي:

- بالنسبة للمستأجر ذلك الجزء من القيمة المتبقية المضمون من قبل المستأجر أو من قبل طرف له علاقة بالمستأجر (قيمة الضمان هي الحد الأعلى من المبلغ الذي يمكن في أي حال أن يصبح مستحق الدفع).
- بالنسبة للمؤجر ذلك الجزء من القيمة المتبقية المضمون من قبل المستأجر أو من قبل طرف ثالث ليس له علاقة بالمؤجر والذي هو قادر ماديا على الوفاء بالالتزامات بموجب الضمان.

القيمة المتبقية غير المضمونة: هي ذلك الجزء من القيمة المتبقية من الأصل المؤجر والذي لا يضمن المؤجر تحقيقه فقط من قبل طرف له علاقة بالمؤجر.

إجمالي الاستثمار في عقد الإيجار: هو إجمالي الحد الأدنى من دفعات الإيجار بموجب عقد إيجار تمويلي من وجهة نظر المؤجر وأية قيمة متبقية غير مضمونة تستحق للمؤجر.

دخل التمويل غير المكتسب: هو الفرق بين:

صافي الحد الأدنى من دفعات الإيجار بموجب عقد إيجار تمويلي من وجهة نظر المؤجر وأية قيم متبقية غير مضمونة تستحق للمؤجر، والقيمة الحالية للبند (أ) أعلاه حسب سعر الفائدة الضمني في عقد الإيجار.

صافي الاستثمار في عقد الإيجار: هو إجمالي الاستثمار في عقد الإيجار ناقصا دخل التمويل غير المكتسب.

سعر الفائدة الضمني في عقد الإيجار: هو سعر الخصم عند بدء عقد الإيجار الذي يجعل القيمة الإجمالية لما يلي مساوية للقيمة العادلة للأصل المؤجر:

- الحد الأدنى لدفعات عقد الإيجار، و

- القيمة المتبقية غير المضمونة.

سعر الفائدة التفاضلي / على الاقتراض للمستأجر: هو سعر الفائدة الذي يجب أن يدفعه المستأجر في عقد إيجار مشابه، أو إذا كان من غير الممكن تحديد ذلك السعر الذي كان سيتحمله المستأجر عند بدء عقد الإيجار لاقتراض الأموال اللازمة لشراء الأصل على مدى فترة مماثلة ومع ضمان مماثل.

الإيجار المحتمل: هو ذلك الجزء من دفعات الإيجار غير محدد المبلغ ولكنه مبني على عامل آخر عدا عن مجرد مرور الوقت (مثل ذلك النسبة المئوية للمبيعات، مقدار الاستعمال، مؤشرات السعر، أسعار الفائدة في السوق).

يشمل تعريف عقد الإيجار العقود الخاصة باستئجار أصل التي تحتوي على شرط يعطي المستأجر الخيار في الحصول على حق ملكية الأصل عند الوفاء بشروط متفق عليها، وهذه العقود تعرف أحياناً بعقود الشراء بالتقسيط.

تصنيف عقود الإيجار:

إن تصنيف عقود الإيجار في هذا المعيار مبني على أساس مدى تحمل المؤجر أو المستأجر المخاطر والمنافع المتعلقة بملكية الأصل المستأجر، وتشمل المخاطر احتمالات الخسائر من الطاقة العاطلة أو التقنيّة القديمة ومن التغيرات في العائد بسبب الظروف الاقتصادية المتغيرة، ويمكن أن تتمثل المكافآت بتوقع أرباح من العمليات على مدى العمر الاقتصادي للأصل والحصول على كسب من زيادة قيمة الأصل أو تحقيق قيمة متبقية.

يصنف عقد الإيجار على أنه عقد إيجار تمويلي إذا كان يحول بشكل جوهري جميع المخاطر والمكافآت المتعلقة بالملكية، ويصنف عقد الإيجار على أنه عقد تشغيلي إذا كان لا يحول بشكل جوهري جميع المخاطر والمكافآت المتعلقة بالملكية.

حيث أن العملية بين المؤجر والمستأجر مبنية على اتفاقية إيجار مشتركة لكلا الطرفين فإنه من المناسب استعمال تعريفات ثابتة، وتطبيق هذه التعريفات على الظروف المختلفة للطرفين قد ينجم عنه أحياناً تصنيف نفس عقد الإيجار بشكل مختلف من قبل المؤجر والمستأجر.

إن كون عقد الإيجار عقد تمويلي أو عقد تشغيلي يعتمد على جوهر العملية وليس على شكل العقد، وفيما يلي أمثلة على الحالات التي تؤدي عادة إلى تصنيف عقد الإيجار على أنه عقد تمويلي:

- ✓ العقد الذي تنتقل بموجبه ملكية الأصل إلى المستأجر في نهاية مدة عقد الإيجار.
 - ✓ عندما يكون للمستأجر حق شراء الأصل بسعر يتوقع أن يكون أقل إلى حد كاف من القيمة العادلة للأصل في التاريخ الذي يمكن فيه ممارسة حق الخيار، بحيث يكون من المؤكد بشكل معقول عند بدء عقد الإيجار أن المستأجر سيمارس هذا الحق.
 - ✓ عندما تكون مدة عقد الإيجار تغطي الجزء الرئيسي من العمر الاقتصادي للأصل حتى وإن لم يتم تحويل حق الملكية.
 - ✓ إذا بلغت عند بدء عقد الإيجار لقيمة الحالية للحد الأدنى من دفعات الإيجار فعلياً على الأقل كامل القيمة العادلة للأصل للمؤجر.
 - ✓ إذا كانت الموجودات المؤجرة ذات طبيعة خاصة بحيث يمكن للمستأجر فقط استخدامها بدون إجراء تعديلات رئيسية.
- فيما يلي المؤشرات على الحالات التي تستطيع كذلك فردياً أو جماعياً أن تؤدي إلى تصنيف عقد الإيجار على أنه عقد إيجار تمويلي:
- أ- إذا استطاع المستأجر إلغاء عقد الإيجار وتحمل المستأجر خسائر المؤجر المتعلقة بالإلغاء.
 - ب- إذا تحمل المستأجر المكاسب أو الخسائر من التقلبات في القيمة العادلة للأصل المتبقي (على سبيل المثال على شكل رديات إيجار مساوية لمعظم عوائد المبيعات في نهاية عقد الإيجار).
 - ت- إذا كان للمستأجر القدرة على الاستمرار في الاستئجار لفترة ثانوية بإيجار أقل إلى حد كبير من الإيجار السائد في السوق.

يتم تصنيف عقد الإيجار عند بدء مدته، أو إذا اتفق المستأجر والمؤجر في أي وقت على تغيير أحكام عقد الإيجار عدا من خلال تجديده بأسلوب كان سينجم عنه تصنيف مختلف لعقد الإيجار لو أن الأحكام التي تم تغييرها كانت سارية عند بدء مدة العقد فإن الاتفاقية المعدلة تعتبر اتفاقية جديدة سارية على مدى فترتها، على أن التغييرات في التقديرات (مثال ذلك التغييرات في تقديرات العمر الاقتصادي أو القيمة المتبقية للأموال المؤجرة) أو التغييرات في الظروف (مثال ذلك عدم الوفاء من جانب المستأجر) لا ينشأ عنها تصنيف جديد لعقد الإيجار للأغراض المحاسبية.

تصنف عقود الإيجار الخاصة بالأراضي والمباني على أنها عقود إيجار تشغيلي أو تمويلي بنفس الطريقة التي تصنف بها عقود إيجار الموجودات الأخرى، على أن من خصائص الأرض أن عمرها الاقتصادي غير محدود، وإذا لم يكن من المتوقع أن ينتقل حق الملكية إلى المستأجر في نهاية مدة عقد الإيجار فإن المستأجر لا يتحمل بشكل جوهري جميع المنافع والمخاطر المتعلقة بالملكية، والعلو التي تدفع لمثل هذه الحياة الإيجارية تمثل دفعات إيجار مقدمة يتم إطفائها على مدى فترة الإيجار حسب نمط المنافع المقدمة.

عقود الإيجار في البيانات المالية للمستأجرين:

عقود الإيجار التمويلية:

يجب على المستأجرين الاعتراف بعقود الإيجار التمويلي على أنها موجودات ومطلوبات في ميزانياتهم العمومية بمقدار مبالغ مساوية عند بدء العقد للقيمة العادلة للأموال المستأجرة، أو إذا كانت أقل من ذلك بمقدار القيمة العادلة للحد الأدنى من دفعات الإيجار وعند حساب القيمة الحالية للحد الأدنى من دفعات الإيجار يكون عامل الخصم هو سعر الفائدة الضمني في عقد الإيجار إذا كان من الممكن تحديده عملياً، وإذا لم يكن ذلك ممكناً يجب استخدام سعر الاقتراض التفاضلي.

تتم محاسبة وعرض العمليات والأحداث الأخرى حسب جوهرها وحقيقتها المالية وليس حسب شكلها القانوني فقط، وبينما يحدد الشكل القانوني لاتفاقية إيجار بأنه لا يمكن للمستأجر أن يحصل على حق ملكية قانوني في الأصل المؤجر، فإنه في حالة عقود الإيجار التمويلي يشير الجوهر والحقيقة المالية إلى أن المستأجر يحصل على المنافع الاقتصادية من استعمال الأصل المستأجر خلال معظم عمره الإنتاجي مقابل التزامه بدفع مبلغ مقابل ذلك الحق مساو تقريباً للقيمة العادلة للأصل ومصروف التمويل المتعلق به.

إذا لم يتم إظهار عمليات الإيجار في الميزانية العمومية للمستأجر فإن الموارد الاقتصادية ومستوى الالتزامات للمنشأة تكون قد ظهرت بأقل من حقيقتها، وبذلك تشوه النسب المالية، وعلى ذلك من المناسب الاعتراف بعقد الإيجار التمويلي في الميزانية العمومية للمستأجر كأصل والتزام لسداد دفعات الإيجار المستقبلية، وفي بداية عقد الإيجار يتم الاعتراف بالأصل والمطلوب المتعلقين بدفعات الإيجار المستقبلية في الميزانية العمومية بمقدار نفس المبالغ.

ليس من المناسب بالنسبة للمطلوبات الخاصة بالموجودات المستأجرة أن يتم عرضها في البيانات المالية كخصم من الموجودات المستأجرة، وإذا تم من أجل عرض المطلوبات في صلب الميزانية العمومية إجراء تمييز بين المطلوبات المتداولة وغير المتداولة فإنه يتم عمل نفس التمييز لمطلوبات عقد الإيجار.

كثيراً ما يتم تكبد تكاليف أولية مباشرة فيما يتعلق بأنشطة إيجار محددة كما في التفاوض بشأن ترتيبات الإيجار وتأمينها، والتكاليف التي تحدد على أنها تعود بشكل مباشر للأنشطة التي يقوم بها المستأجر لعقد إيجار تمويلي يتم إدخالها كجزء من المبلغ المعترف به كأصل بموجب عقد الإيجار.

الاعتراف اللاحق :

يجب تقسيم دفعات الإيجار بين تكلفة التمويل وتخفيض المطلوب القائم كما يجب أن توزع تكلفة التمويل على الفترات أثناء مدة عقد الإيجار لإنتاج سعر فائدة دوري ثابت على الرصيد المتبقي من المطلوب لكل فترة.

ينشأ من عقد الإيجار التمويلي مصروف استهلاك للأصل وكذلك مصروف تمويل لكل فترة محاسبية، ويجب أن تكون سياسة الاستهلاك للموجودات المؤجرة متفقة مع السياسة الخاصة بالموجودات المملوكة القابلة للاستهلاك، ويجب حساب الاستهلاك المعترف به بناء على الأساس المبين في المعيار المحاسبي الدولي السادس عشر . الممتلكات والمصانع والمعدات وإذا لم يتوفر تأكيد معقول بأن ملكية الأصل ستنتقل في نهاية عقد الإيجار إلى المستأجر فإنه يجب استهلاك الأصل بالكامل على مدى مدة العقد أو عمره الإنتاجي أيهما أقصر.

يتم توزيع المبلغ القابل للاستهلاك لأصل مؤجر على كل فترة محاسبية خلال فترة الاستعمال المتوقعة على أساس منتظم يتفق مع سياسة الاستهلاك التي يتبناها المستأجر فيما يتعلق بالموجودات المملوكة القابلة للاستهلاك، وإذا كان هناك تأكيد معقول بأن المستأجر سيحصل على الملكية في نهاية مدة عقد الإيجار تكون فترة الاستعمال المتوقعة هي العمر النافع للأصل، وخلافاً لذلك يتم استهلاك الأصل على مدى مدة عقد الإيجار أو عمره النافع أيهما أقصر.

قلما يتساوى مبلغ مصروف الاستهلاك للأصل ومصروف التمويل للفترة مع دفعات الإيجار المستحقة للفترة، وعلى ذلك ليس من المناسب الاعتراف ببساطة بدفعات الإيجار المستحقة كمصروف في بيان الدخل، وتبعاً لذلك ليس من المحتمل أن يتساوى الأصل والمطلوب بعد بدء عقد الإيجار.

من أجل تحديد ما إذا كان أصل مؤجر قد انخفضت قيمته، أي عندما تكون المنافع الاقتصادية المستقبلية المتوقعة من ذلك الأصل أقل من مبلغه المسجل تطبق المنشأة معيار المحاسبة الدولي ٣٦ الذي يتناول انخفاض قيمة الموجودات، والذي يحدد المتطلبات الخاصة بكيفية قيام المنشأة بإجراء المراجعة للمبلغ المسجل لموجوداتها، وكيفية تحديد مبلغ الأصل القابل للاستعادة، ومتى يجب الاعتراف بالخسارة في الانخفاض أو عكسها.

الإفصاح

يجب على المستأجرين بالإضافة إلى متطلبات المعيار المحاسبي الدولي لإعداد القوائم المالية ٧ الأدوات المالية الإفصاح والعرض إجراء الإفصاحات التالية بالنسبة لعقود الإيجار التمويلي:

- ١- لكل فئة من الموجودات، الإفصاح عن صافي القيمة المسجلة في تاريخ الميزانية العمومية.
- ٢- مطابقة بين إجمالي الحد الأدنى من دفعات الإيجار في تاريخ الميزانية العمومية وقيمتها الحالية، علاوة على ذلك يجب على المنشأة أن تفصح عن إجمالي الحد الأدنى من دفعات الإيجار في تاريخ الميزانية العمومية وقيمتها الحالية لكل فترة من الفترات التالية:
 - أ. فترة لا تزيد عن سنة واحدة.
 - ب. فترة تزيد عن سنة واحدة ولا تتعدى خمس سنوات.
 - ج. فترة تزيد عن خمس سنوات.
- ٣- الإيجارات المحتملة المعترف بها في الدخل للفترة.
- ٤- إجمالي الحد الأدنى من دفعات الإيجار من الباطن المستقبلية التي يتوقع استلامها في تاريخ الميزانية العمومية بموجب عقود إيجار من الباطن غير القابلة للإلغاء.

٥- وصف عام لترتيبات الإيجار الهامة للمستأجر بما في ذلك ما يلي على سبيل المثال لا الحصر:

- أ . الأساس الذي يتم بموجبه تحديد دفعات الإيجار الطارئة.
 - ب . وجوب شروط خيارات التجديد أو الشراء وشرط الزيادة.
 - ج . القيود المفروضة بموجب ترتيبات الإيجار مثل القيود الخاصة بأرباح الأسهم والدين الإضافي وإجراء تأجيلات أخرى.
- إضافة إلى ذلك تنطبق المتطلبات الخاصة بالإفصاح بموجب المعيار المحاسبي الدولي السادس عشر .
الممتلكات والمصانع والمعدات على مبالغ الموجودات المستأجرة بموجب عقود الإيجار التمويلي التي تعالج محاسبياً من قبل المستأجر على أنها موجودات مملوكة.

عقود الإيجار التشغيلي:

يجب الاعتراف بدفعات الإيجار بموجب عقد الإيجار التشغيلي كمصروف في بيان الدخل على أساس القسط الثابت على مدى مدة الإيجار، إلا إذا كان هناك أساس منتظم آخر يمثل النمط الزمني لمنفعة المستخدم.
بالنسبة لعقود الإيجار التشغيلي يتم الاعتراف بدفعات الإيجار (باستثناء تكاليف الخدمات مثل التأمين والصيانة) كمصروف في بيان الدخل على أساس القسط الثابت، إلا إذا كان هناك أساس منتظم يمثل النمط الزمني لمنفعة المستخدم حتى ولو لم تكن الدفعات على نفس ذلك الأساس.
الإفصاح

يجب على المستأجر بالإضافة إلى متطلبات المعيار المحاسبي الدولي لإعداد القوائم المالية ٧ الأدوات المالية الإفصاح والعرض إجراء الإفصاحات التالية لعقود الإيجار التشغيلي:

١- إجمالي الحد الأدنى لدفعات الإيجار المستقبلية بموجب عقود إيجار غير قابلة للإلغاء لكل فترة من

الفترات التالية:

. فترة لا تزيد عن سنة واحدة.

. فترة تزيد عن سنة واحدة ولا تتعدى خمس سنوات.

. فترة تزيد عن خمس سنوات.

٢- إجمالي الحد الأدنى من دفعات الإيجار من الباطن المستقبلية التي يتوقع استلامها في تاريخ

الميزانية العمومية بموجب عقود إيجار من الباطن غير قابلة للإلغاء.

٣- دفعات الإيجار والإيجار من الباطن المعترف بها في الدخل للفترة من مبالغ منفصلة للحد الأدنى من

الدفعات والإيجارات المحتملة ودفعات الإيجار من الباطن.

٤- وصف عام لترتيبات الإيجار الهامة للمستأجر بما في ذلك ما يلي على سبيل المثال لا الحصر:

- أ- الأساس الذي يتم بموجبه تحديد دفعات الإيجار الطارئة.
- ب- وجود شروط خيارات التجديد أو الشراء وشرط الزيادة.
- ت- القيود المفروضة بموجب ترتيبات الإيجار مثل القيود الخاصة بأرباح الأسهم والدين الإضافي وإجراء تأجيلات أخرى.

عقود الإيجار في البيانات المالية للمؤجرين:

عقود الإيجار التمويلية :

يجب على المؤجرين الاعتراف بالموجودات التي هي في حوزتهم بموجب عقد إيجار تمويلي في ميزانياتهم العمومية وعرضها كذمة مدينة بمقدار مبلغ مساو لصافي الاستثمار في عقد الإيجار.

بموجب عقد الإيجار التمويلي يتم بشكل جوهري تحويل جميع المخاطر والمكافآت المتعلقة بالملكية القانونية من قبل المؤجر، وهكذا فإن دفعة الإيجار المستحقة القبض تعامل من قبل المؤجر على أنها سداد للمبلغ الأصلي ودخل تمويلي لتعويض ومكافأة المؤجر عن استثماره وخدماته.

الاعتراف اللاحق :

يجب أن يكون الاعتراف بالدخل التمويلي بناء على نمط يعكس نسبة عائد دوري ثابت على صافي استثمار المؤجر القائم فيما يتعلق بعقد الإيجار التمويلي.

يهدف المؤجر إلى توزيع الدخل التمويلي على مدة عقد الإيجار على أساس منتظم ومنطقي، وتوزيع الدخل هذا هو بناء على نمط يعكس عائداً دورياً ثباتاً على صافي استثمار المؤجر القائم فيما يتعلق بعقد الإيجار التمويلي، وبالنسبة لدفعات الإيجار المتعلقة بالفترة المحاسبية باستثناء تكاليف الخدمات فإنه يتم تطبيقها مقابل إجمالي الاستثمار في عقد الإيجار، وذلك لتخفيض كل من المبلغ الأساسي ودخل التمويل غير المكتسب.

يتم بشكل منتظم مراجعة تقديرات القيم المتبقية غير المضمونة عند حساب إجمالي استثمار المؤجر في عقد الإيجار، وإذا كان هناك انخفاض في تقديرات القيمة المتبقية غير المضمونة فإنه يتم تعديل توزيع الدخل على مدى مدة عقد الإيجار، ويتم الاعتراف في الحال بأي انخفاض في المبالغ التي استحققت.

كثيراً ما يتحمل المؤجرون عند التفاوض والترتيب لعقد إيجار تكاليف مباشرة أولية مثل العمولات والرسوم القانونية، وبالنسبة لعقد الإيجار التمويلي يتم تحمل هذه التكاليف المباشرة الأولية لإنتاج دخل تمويل، ويتم الاعتراف بها إما في الحال في الدخل أو يتم توزيعها مقابل هذا الدخل على مدى مدة عقد الإيجار، ويمكن تحقيق الحالة الأخيرة بالاعتراف بالتكلفة كمصرف بمقدار المبلغ الذي تم تحمله والاعتراف كدخل في نفس الفترة بجزء من دخل التمويل غير المكتسب مساو للتكاليف الأولية المباشرة.

يجب على المؤجرين سواء كانوا صناعاً أو تجار الاعتراف بالربح أو الخسارة في الدخل للفترة حسب السياسة التي تتبعها المنشأة للمبيعات المباشرة، وإذا عرضت أسعار فائدة منخفضة بشكل غير حقيقي يجب أن يقتصر ربح البيع على الربح الذي ينطبق لو أنه تم تقاضي سعر فائدة تجاري ويجب الاعتراف بالتكاليف المباشرة الأولية كمصرف في بيان الدخل عند بدء عقد الإيجار وتحقيق ربح البيع.

كثيراً ما يعرض الصناع أو التجار على العملاء الاختيار بين بيع الأصل أو استثماره، وينشأ عن عقد إيجار تمويلي لأصل من قبل صانع مؤجر أو تاجر مؤجر نوعان من الدخل:

- الربح أو الخسارة المعادلة للربح أو الخسارة الناتجتين من بيع مباشر للأصل المؤجر بأسعار البيع العادية، مما يعكس أي خصم على الكمية أو خصم تجاري منطبق.
- دخل التمويل على مدى مدة عقد الإيجار.

يمثل إيرادات المبيعات الذي يسجله المؤجر سواء كان صانعاً أو تاجراً عند بدء عقد الإيجار القيمة العادلة للأصل المؤجر، أو إذا كان أقل من ذلك القيمة الحالية للحد الأدنى من الدفعات المستحقة للمؤجر محسوبة على أساس سعر فائدة تجاري، وتكون تكلفة البيع المعترف بها عند بدء مدة عقد الإيجار هي التكلفة أو المبلغ المسجل إذا كان مختلفاً عن ذلك للممتلكات المؤجرة ناقصاً القيمة الحالية المتبقية غير المضمونة، والفرق بين إيرادات المبيعات وتكلفة البيع هو ربح البيع المعترف به حسب السياسة التي تتبعها المنشأة فيما يتعلق بالمبيعات.

يقوم المؤجرون سواء كانوا صناعاً أو تجاراً في بعض الأحيان بعرض أسعار فائدة منخفضة بشكل غير حقيقي لاجتذاب العملاء، وينجم عن استعمال هذا السعر الاعتراف بجزء من إجمالي الدخل في العملية في

وقت البيع وإذا عرضت أسعار فائدة منخفضة بشكل غير حقيقي فإن ربح البيع سيقصر على الربح الذي كان سيتحقق لو أنه تم تقاضي سعر فائدة تجاري. يتم الاعتراف بالتكاليف الأولية المباشرة كمصروف عند بدء مدة عقد الإيجار لأنها تتعلق بشكل رئيسي باكتساب ربح البيع للصانع أو التاجر.

الإفصاح :

بالإضافة إلى المتطلبات في المعيار المحاسبي الدولي لإعداد التقارير المالية ٧ الأدوات المالية الإفصاح والعرض يجب على المؤجرين إجراء الإفصاحات التالية لعقود الإيجار التمويلي:

- مطابقة بين إجمالي الاستثمار في عقد الإيجار في تاريخ الميزانية العمومية والقيمة الحالية للحد الأدنى من دفعات عقد الإيجار المستحقة القبض في تاريخ الميزانية العمومية إضافة إلى ذلك يجب على المنشأة أن تفصح عن إجمالي الاستثمار في عقد الإيجار والقيمة الحالية للحد الأدنى من دفعات الإيجار المستحقة القبض في تاريخ الميزانية العمومية لكل فترة من الفترات التالية:

أ . فترة لا تزيد عن سنة.

ب . فترة تزيد عن سنة ولا تتعدى خمس سنوات.

ج . فترة تزيد عن خمس سنوات.

- الإيراد التمويلي غير المكتسب.

- القيم المتبقية غير المضمونة المستحقة لمنفعة المؤجر .

- المخصص التراكمي لدفعات عقد الإيجار المستحقة القبض غير القابلة للتحصيل.

- الإيجارات المحتملة المعترف بها في الدخل.

- وصف عام لترتيبات الإيجار الهامة للمؤجر .

كثيراً ما يكون من المفيد كمؤشر على النمو الإفصاح كذلك من إجمالي الاستثمار ناقصاً الدخل غير المكتسب في عمل جديد أضيف خلال الفترة المحاسبية بعد خصم المبالغ الخاصة بعقود الإيجار الملغاة.

عقود الإيجار التشغيلي:

يجب على المؤجرين عرض الموجودات الخاضعة لعقود الإيجار التشغيلي في ميزانياتهم العمومية حسب طبيعة الأصل.

يجب الاعتراف بدخل الإيجار من عقود الإيجار التشغيلي في الدخل على أساس القسط الثابت على مدى مدة عقد الإيجار، إلا إذا توافر أساس منتظم آخر أكثر تمثيلاً للنمط الزمني الذي تتناقص فيه منفعة الاستخدام المأخوذة من الأصل المؤجر .

يتم الاعتراف بالتكاليف بما في ذلك الاستهلاك التي تم تحملها لاكتساب دخل الإيجار كمصروف، ويتم الاعتراف بدخل الإيجار (باستثناء المقبوضات مقابل الخدمات المقدمة مثل التأمين والصيانة) في الدخل على أساس القسط الثابت على مدى مدة عقد الإيجار وحتى لو لم تكن المقبوضات على هذا الأساس، إلا إذا توفر أساس منتظم آخر أكثر تمثيلاً للنمط الزمني الذي تتناقص فيه منفعة الاستخدام المأخوذة من الأصل المؤجر .

تعالج التكاليف المباشرة الأولية التي تم تحملها بشكل محدد للحصول على الإيرادات من عقد إيجار تشغيلي إما بتأجيلها وتوزيعها على الدخل على مدى مدة عقد الإيجار بالتناسب مع دخل الإيجار المعترف به، أو يتم الاعتراف بها كمصروف في بيان الدخل في الفترة التي يتم تحملها فيها.

يجب أن يكون استهلاك الموجودات المؤجرة على أساس يتفق مع سياسة المؤجر العادية الخاصة باستهلاك الموجودات المماثلة، ويجب حساب مصروف الاستهلاك بناء على الأساس المبين في المعيار المحاسبي الدولي ٣٦ والمعيار المحاسبي الدولي ٣٨.

لتحديد ما إذا كان أصل قد انخفضت قيمته، أي عندما تكون المنافع الاقتصادية المستقبلية المتوقعة من ذلك الأصل أقل من مبلغه المسجل فإنه يجب على المنشأة تطبيق معيار المحاسبة الدولي ٣٦ الذي يتناول انخفاض قيمة الموجودات والذي يحدد المتطلبات الخاصة بكيفية قيام المنشأة بإجراء المراجعة للمبلغ المسجل لموجوداتها، وكيفية تحديد مبلغ الأصل القابل للاسترجاع، ومتى يجب عليها الاعتراف بخسارة الانخفاض أو عكسها.

لا يعترف المؤجر سواء كان صانعاً أو تاجراً ببيع عند الدخول في عقد إيجار تشغيلي لأنه لا يعتبر معادلاً لعملية بيع.

الإفصاح:

يجب على المؤجرين بالإضافة إلى متطلبات المعيار المحاسبي الدولي الثاني والثلاثون . الأدوات المالية الإفصاح والعرض إجراء الإفصاحات التالية لعقود الإيجار التشغيلي.

- بالنسبة لكل فئة من الموجودات، المبلغ الإجمالي المسجل والاستهلاك التراكمي وخسائر الانخفاض المتراكمة في تاريخ الميزانية العمومية.

أ . الاستهلاك المعترف به في الدخل للفترة.

ب . خسائر الانخفاض في القيمة المعترف بها في الدخل للفترة.

ج . خسائر الانخفاض في القيمة التي تم عكسها في الدخل للفترة.

- الحد الأدنى من دفعات الإيجار المستقبلية بموجب عقود الإيجار التشغيلي غير القابلة للإلغاء ولكل فترة من الفترات التالية:

أ . فترة لا تزيد عن سنة.

ب . فترة تزيد عن سنة و لا تتعدى خمس سنوات.

ج . فترة تزيد عن خمس سنوات.

. إجمالي بدلات الإيجار المحتملة المعترف بها في الدخل.

. وصف عام لترتيبات الإيجار الهامة للمؤجر.

عمليات البيع وا إعادة الإيجار:

تشمل عملية البيع وا إعادة الإيجار قيام البائع ببيع أصل وا إعادة تأجير نفس الأصل للبائع، ويكون عادة بدل الإيجار وسعر البيع مرتبطين مع بعضهما حيث يتم التفاوض بشأنهما كصفقة، وتعتمد عملية البيع وا إعادة الإيجار على نوع عقد الإيجار.

إذا نتج عن عملية البيع وا إعادة الإيجار عقد إيجار تمويلي يجب عدم الاعتراف في الحال بأية زيادة في عائدات البيع عن المبلغ المسجل على أنها دخل في البيانات المالية للبائع- المستأجر، وبدلاً من ذلك يجب تأجيلها وا إطفائها على مدى مدة عقد الإيجار.

إذا كانت إعادة الإيجار تمثل عقد إيجار تمويلي اعتبرت العملية بمثابة وسيلة يقوم بموجبها المؤجر بتقديم التمويل للمستأجر واعتبار الأصل أنه ضمان، ولهذا السبب ليس من المناسب اعتبار الزيادة في عائدات البيع عن المبلغ المسجل على أنها دخل، وهذه الزيادة ويتم تأجيلها وا إطفائها على مدى عقد الإيجار.

إذا نجم عن عملية البيع وإعادة الإيجار عقد إيجار تشغيلي وكان من الواضح أن العملية تمت على أساس القيمة العادلة فإنه يجب الاعتراف بأي ربح أو خسارة في الحال، وإذا كان سعر البيع أقل من القيمة العادلة فإنه يجب الاعتراف بأي ربح أو خسارة في الحال، فيما عدا أنه إذا تم تعويض الخسارة بدفعات إيجار مستقبلية بأقل من سعر السوق فإنه يجب تأجيلها وإطفائها بما يتناسب مع دفعات الإيجار على مدى الفترة التي يتوقع استهلاك الأصل خلالها، وإذا كان سعر البيع أعلى من القيمة العادلة فإنه يجب تأجيل وإطفاء الزيادة عن القيمة العادلة على مدى الفترة التي يتوقع استخدام الأصل خلالها.

إذا كانت إعادة الإيجار تمثل عقد إيجار تشغيلي وتم تحديد دفعات الإيجار وسعر البيع بمقدار القيمة العادلة اعتبرت هذه العملية عملية بيع عادية، ويتم الاعتراف بأي ربح أو خسارة في الحال.

بالنسبة لعقود الإيجار التشغيلي إذا كانت القيمة العادلة في وقت البيع وعملية إعادة الإيجار أقل من المبلغ المسجل لأصل فإنه يجب الاعتراف في الحال بخسارة تساوي الفرق بين المبلغ المسجل والقيمة العادلة.

بالنسبة لعقود الإيجار التمويلي ليس من الضروري إجراء هذا التعديل إلا إذا كان هناك انخفاض في القيمة، وفي هذه الحالة يخفض المبلغ المسجل إلى المبلغ القابل للاسترجاع حسب معيار المحاسبة الدولي الذي يتناول انخفاض قيمة الموجودات.

تتطبق متطلبات الإفصاح بالنسبة للمستأجرين والمؤجرين بالتساوي فيما يتعلق بعملية البيع وإعادة الإيجار، ويؤدي الوصف المطلوب لترتيبات الإيجار الهامة إلى الإفصاح عن أحكام فريدة أو غير عادية للاتفاقية أو لشروط عمليات البيع وإعادة الإيجار.

من الممكن أن تلبى عمليات البيع وإعادة الإيجار معايير قياس الإفصاح المنفصلة في المعيار المحاسبي الدولي ١ " عرض البيانات المالية " .

نهاية المعيار IAS17

- مثال (١) عقود الإيجار التمويلي.....المرجع..(دورة المحاسبين القانونيين ٢٠١٠ - الأستاذ الدكتور سمير الريشاني)
- افتراض توفر المعلومات التالية حول عقد إيجار:
- ١ . في ١/١/٢٠٠٤ استأجرت الشركة (أ) معدات من الشركة (ب) بعقد غير قابل للإلغاء وتؤول المعدات للمستأجر في نهاية فترة الإيجار.
 - ٢ . بتاريخ العقد كانت القيمة السوقية العادلة للمعدات ٢,٥٠٠,٠٠٠.
 - ٣ . العمر الافتراضي المتوقع للمعدات (٥) سنوات وليست لها أي قيمة للنفاية (الخردة) في نهاية عمرها الافتراضي.
 - ٤ . تبلغ فترة الإيجار (٥) سنوات يقوم خلالها المستأجر بدفع مبلغ ٦٠١,٥٤٠ في بداية كل سنة اعتباراً من ١/١/٢٠٠٤، وهي تتضمن مبلغ ٢,٠٠٠ تكلفة التأمين والصيانة.
 - ٥ . مبلغ معدل العائد الضمني للمؤجر ١٠%، والمستأجر على علم بذلك.
 - ٦ . يستخدم المستأجر طريقة القسط الثابت لاستهلاك جميع أصوله الثابتة، وتنتهي السنة المالية للشركة (أ) في ٣١/١٢ من كل عام.
- المطلوب: تسجيل قيود اليومية اللازمة لدى المستأجر والمؤجر.

الحل في دفاتر المستأجر

أولاً . تصنيف عقد الإيجار :

يلاحظ أن هذا العقد يتضمن انتقال ملكية المعدات للشركة (أ) في نهاية العقد وبالتالي فإنه يتم تصنيفه كعقد إيجار رأسمالي .

ثانياً . إثبات عقد الإيجار الرأسمالي :

حساب القيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات الإيجار :

دفعة الإيجار بدون تكلفة تنفيذ العقد	٥٩٩,٥٤٠
معامل القيمة الحالية لدفعة سنوية لمدة خمس سنوات بمعدل ١٠%	٤.١٦٩٨٦
القيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات الإيجار	٢,٥٠٠,٠٠٠

وبما أن القيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات الإيجار تعادل القيمة السوقية العادلة إذاً فالقيد المحاسبي سيكون :

٢,٥٠٠,٠٠٠ من ح/ معدات مستأجرة ٢٠٠٤/١/١

٢,٥٠٠,٠٠٠ لى ح/ التزامات عن عقود إيجار رأسمالي

ثالثاً . استهلاك المعدات المستأجرة :

في نهاية كل فترة مالية يتم استهلاك الأصل المستأجر على فترة الإيجار أو عمر الأصل أيهما أقل (خمس سنوات) :

٥٠٠,٠٠٠ من ح/ مصروف استهلاك المعدات المستأجرة ٠٤/١٢/٣١

٥٠٠,٠٠٠ إلى ح/ مجمع استهلاك معدات مستأجرة

رابعاً . المحاسبة عن الالتزامات عن عقود الإيجار الرأسمالي خلال فترة العقد :

يجب إعداد جدول لتجزئة دفعات الإيجار إلى جزأين : المصروف التمويلي، والنقص في قيمة الالتزام عن عقود الإيجار التمويلي، وتستخدم في ذلك طريقة معدل الفائدة السائد كما يلي :

التاريخ	الإيجار السنوي	تكلفة تنفيذ العقد	تكلفة تمويل ١٠%	النقص في الالتزامات	الالتزامات عن العقد
	أ	ب	ج = و × ١٠%	د = أ - ب - ج	و = و - د
٢٠٠٤/١/١					٢٥٠.٠٠٠
٢٠٠٤/١/١	٦.١٥٤٠	٢.٠٠٠	.	٥٩٩٥٤٠	١٩٠.٠٤٦٠
٢٠٠٥/١/١	٦.١٥٤٠	٢.٠٠٠	١٩٠.٠٤٦	٤٠٩٤٩٤	١٤٩٠.٩٦٦
٢٠٠٦/١/١	٦.١٥٤٠	٢.٠٠٠	١٤٩١٩٧	٤٥٠.٤٤٣	١٠٤٠.٥٢٣
٢٠٠٧/١/١	٦.١٥٤٠	٢.٠٠٠	١٠٤.٠٥٢	٤٩٥٤٨٨	٥٤٥.٣٥
٢٠٠٨/١/١	٦.١٥٤٠	٢.٠٠٠	٥٤٥.٠٥	٥٤٥.٣٥	.

وتكون قيد اليومية والتسوية اللازمة كما يلي :

٢٠٠٤/١/١

من مذكورين

	د/ مصروفات الصيانة والتأمين	٢٠٠٠
	د/ التزامات عن عقود إيجار رأسمالي	٥٩٩٥٤٠
	إلى د/ النقدية	٦٠١٥٤٠
٠٤/١٢/٣١	من د/ المصروفات التمويلية	١٩٠٠٤٦
	إلى د/ المصروفات التمويلية المستحقة	١٩٠٠٤٦
٢٠٠٥/١/١	من مذكورين	
	د/ مصروفات الصيانة والتأمين	٢٠٠٠
	د/ التزامات عن عقود إيجار رأسمالي	٤٠٩٤٩٤
	د/ المصروفات التمويلية المستحقة	١٩٠٠٤٦
	إلى د/ النقدية	٦٠١٥٤٠

وتظهر الالتزامات عن عقود الإيجار الرأسمالي ضمن الخصوم غير المتداولة في قائمة المركز المالي مع مراعاة أنه بالنسبة للدفعة التي تستحق السداد خلال سنة فإنها تظهر ضمن الخصوم المتداولة. وتجري قيود اليومية والتسوية التي تتعلق بكل دفعة للإيجار بنفس الطريقة. خامساً . الأثر على قائمة الدخل: إن ما يحمل على قائمة الدخل في كل سنة يكون كما يلي:

السنة	مصروف استهلاك	تكلفة تنفيذ العقد	مصروفات تمويلية	الإجمالي قائمة الدخل
٢٠٠٤	٥٠٠٠٠٠	٢٠٠٠	١٩٠٠٤٦	٦٩٢٠٤٦
٢٠٠٥	٥٠٠٠٠٠	٢٠٠٠	١٤٩٠٩٧	٦٥٢٠٩٧
٢٠٠٦	٥٠٠٠٠٠	٢٠٠٠	١٠٤٠٥٢	٦٠٦٠٥٢
٢٠٠٧	٥٠٠٠٠٠	٢٠٠٠	٥٤٥٠٥	٥٥٦٥٠٥
٢٠٠٨	٥٠٠٠٠٠	٢٠٠٠	٠	٥٠٢٠٠٠

اودا افترضنا أن المستأجر قرر شراء الأصل المستأجر في ٢٠٠٧/١/١ مقابل سداد مبلغ يعادل القيمة الحالية للالتزامات عن عقود الإيجار في ذلك التاريخ فإنه يجب إثبات ذلك في سجلاته بالقيود:

٢٠٠٧/١/١	من مذكورين	
	د/ المعدات	١,٠٠٠,٠٠٠
	د/ مجمع استهلاك المعدات المستأجرة	١,٥٠٠,٠٠٠
	د/ التزامات عن عقود الإيجار الرأسمالي	٥٤٥,٠٣٥
	إلى مذكورين	
	د/ معدات مستأجرة	٢,٥٠٠,٠٠٠
	د/ النقدية	٥٤٥,٠٣٥

وإذا وافق المؤجر على منح المستأجر خصماً إضافياً قدره ٢٠,٠٠٠ يعتبر هذا الخصم تخفيضاً في تكلفة الأصل ويتم إثبات المعدات بمبلغ ٩٨٠,٠٠٠.

قاعدة: في حالة شراء المستأجر للأصل في نهاية فترة العقد تتم المعالجة المحاسبية على النحو التالي:

١. يتم استبعاد الأصل المستأجر وما يخصه من مجمع النفاد من دفاتر المستأجر.
٢. يتم إثبات الأصل عند شرائه بالقيمة الدفترية للأصل المستأجر (التكلفة المرسمة مطروحاً منها مجمع النفاد) في تاريخ الشراء مضافاً إليها أي مبالغ يتحملها المستأجر عند شرائه للأصل.

الحل في دفاتر المؤجر:

أولاً . كيفية تحديد المؤجر لدفعات الإيجار:

القيمة السوقية العادلة للأصل	٢,٥٠٠,٠٠٠
يطرح: القيمة الحالية للخردة (إن وجدت)	٠
القيمة المطلوب استردادها من عقد الإيجار	٢,٥٠٠,٠٠٠
÷ معامل القيمة الحالية لدفعة سنوية لمدة خمس سنوات بمعدل خصم ١٠%	٤,١٦٩٨٦
دفعة الإيجار السنوية	٥٩٩,٥٤٠

ثانياً . المحاسبة عن عقد الإيجار التمويلي: (قيمة سوقية عادلة للأصل تساوي قيمته الدفترية)

١. تحديد قيمة الاستثمار الإجمالي (مديني عقود الإيجار):

الحد الأدنى لدفعات الإيجار	٥٩٩,٥٤٩
ضرب ٥ سنة	٢,٩٩٧,٧٠٠
يضاف: القيمة المبقة غير المضمونة (إن وجدت)	٠
الاستثمار الإجمالي	٢,٩٩٧,٧٠٠

٢. احتساب قيمة العائد غير المكتسب:

الاستثمار الإجمالي	٢,٩٩٧,٧٠٠
يطرح: القيمة السوقية العادلة للأصل	٢,٥٠٠,٠٠٠
إجمالي العائد غير المكتسب	٤٩٧,٧٠٠

٣. إثبات عقد الإيجار ٢٠٠٤/١/١

٢٠٠٤/١/١ من ح/ مديني عقود الإيجار ٢٩٩٧٧٠٠

إلى مذكورين

ح/ المعدات

ح/ العائد غير المكتسب

٢٥٠٠٠٠٠

٤٩٧٧٠٠

ويظهر العائد غير المكتسب عن عقود الإيجار مطروحاً من رصيد حساب مديني عقود الإيجار في قائمة المركز المالي، ويمكن إظهار مديني عقود الإيجار في قائمة المركز المالي بقيمة صافي الاستثمار (أي بعد استبعاد العائد غير المكتسب) وفي هذه الحالة يطلق عليه «صافي الاستثمار في عقود الإيجار» ويظهر ضمن الأصول المتداولة أو الأصول غير المتداولة بحسب الفترة التي يتم فيها تحصيل قيمة دفعات الإيجار.

٤ . تجزئة دفعات الإيجار وتحديد العائد على صافي الاستثمار :

التاريخ	دفعات الإيجار السنوية	تكلفة تنفيذ العقد	١٠% عائد صافي على الاستثمار	القيمة المستردة من صافي الاستثمار	صافي الاستثمار
٢٠٠٤/١/١					٢٥٠٠٠٠٠
٢٠٠٤/١/١	٦٠١٥٤٠	٢٠٠٠	٠	٥٩٩٥٤٠	١٩٠٠٤٦٠
٢٠٠٥/١/١	٦٠١٥٤٠	٢٠٠٠	١٩٠٠٤٦	٤٠٩٤٩٤	١٤٩٠٩٦٦
٢٠٠٦/١/١	٦٠١٥٤٠	٢٠٠٠	١٤٩١٩٧	٤٥٠٤٤٣	١٠٤٠٥٢٣
٢٠٠٧/١/١	٦٠١٥٤٠	٢٠٠٠	١٠٤٠٥٢	٤٩٥٤٨٨	٥٤٥٠٣٥
٢٠٠٨/١/١	٦٠١٥٤٠	٢٠٠٠	٥٤٥٠٥	٤٥٠٣٥	٠

٥ . إثبات دفعات الإيجار والعائد على الاستثمار :

٦٠١٥٤٠ من /د/ النقدية ٢٠٠٤/١/١

إلى مذكورين

٥٩٩٥٤٠ د/ مديني عقود الإيجار ٢٠٠٤/١/١

٢٠٠٠ د/ مصروفات الصيانة والتأمين

١٩٠٠٤٦ من /د/ العائد غير المكتسب ٠٤/١٢/٣١

١٩٠٠٤٦ إلى /د/ العائد على عقود الإيجار

وتجري قيود مشابهة في كل سنة تتضمنها فترة الإيجار .

افتراض في المثال السابق أن القيمة السوقية للأصل هي ٢,٥٠٠,٠٠٠ بينما تبلغ قيمته الدفترية لدى المؤجر

٢,٢٠٠,٠٠٠ (اختلاف القيمة السوقية للأصل المؤجر عن قيمته الدفترية) في هذه الحالة يوجد ربح للمنتج أو

الوكيل يبلغ ٣٠٠,٠٠٠، وتتطلب المحاسبة عن العقد في هذه الحالة ضرورة تحديد كل مما يلي:

الإجمالي (مديني عقود الإيجار)	٢,٩٩٧,٧٠٠
. المكتسب	٤٩٧,٧٠٠
وهما كما سبق تحديده في الحالة الأولى	
٣ . سعر بيع الأصل (وهو يساوي القيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات الإيجار)	٢,٥٠٠,٠٠٠
٤ . تكلفة البضاعة المباعة (وهي تكلفة الأصل لدى المؤجر مخصوماً منها القيمة الحالية للقيمة المباعة غير المضمونة)	٢,٢٠٠,٠٠٠

وعلى هذا تكون قيود اليومية والتسوية اللازمة كما يلي:

١ . إثبات عقد الإيجار في ٢٠٠٤/١/١:

٢,٩٩٧,٧٠٠ من مذكورين ٢٠٠٤/١/١

٢,٩٩٧,٧٠٠ د/ مديني عقود الإيجار

٢,٢٠٠,٠٠٠ د/ تكلفة بضاعة مبيعة (إيجار تمويلي)

إلى مذكورين

٢,٥٠٠,٠٠٠ د/ إيراد مبيعات (إيجار تمويلي)

٤٩٧,٧٠٠ د/ العائد غير المكتسب

	د/ معدات تأجير	٢,٢٠٠,٠٠٠	
			٢. إثباتات تحصيل دفعة الإيجار في ٢٠٠٤/١/١:
٢٠٠٤/١/١		٦٠١,٥٤٠	من ح/ النقدية
	إلى منكورين		
	ح/ مديني عقود الإيجار	٥٩٩,٥٤٠	
	ح/ مصروفات الصيانة والتأمين	٢,٠٠٠	
			٣. إثباتات استحقاق إيراد الفائدة في ٢٠٠٤/١٢/٣٠:
٠٤/١٢/٣١	من ح/ العائد غير المكتسب	١٩٠,٠٤٦	
	إلى ح/ العائد على عقود الإيجار	١٩٠,٠٤٦	
	وتجري قيود مشابهة لإثباتات تحصيل دفعات الإيجار واكتساب العائد خلال فترة الإيجار.		